RENTAL MARKET REPORT

Northern Ontario

Canada Mortgage and Housing Corporation

October 2003 Survey

Greater Sudbury and Thunder Bay Vacancy Rates Continue to Fall

The vacancy rates for Greater Sudbury and Thunder Bay fell again this year according to CMHC's annual survey of residential rental structures with at least three units. Greater Sudbury's vacancy declined for the fourth consecutive year to 3.6 per cent while Thunder Bay's dropped to 3.3 per cent. The pattern in Greater Sudbury and Thunder Bay was repeated throughout Northern Ontario in each of the seven other centers over 10,000 surveyed by CMHC during the first two weeks of October.

The rate reductions in Northern Ontario's two CMA's came in a low mortgage rate environment that prompted robust resale activity. But, increased demand for rental out-stripped the movement away to homeownership causing the vacancy rates to drop. Of course, these low mortgage rate conditions were present throughout the country. Elsewhere in Ontario, of the eleven CMA's, all nine outside Northern Ontario saw their vacancy rates rise as strong employ-ment growth drove renters into homeownership **(see Table 1 on Page 3)**

Sudbury Summary

- Greater Sudbury's vacancy rate for rental structures with at least three units fell again this year to 3.6 per cent, down from 5.1 per cent in October 2002.
- The rate decline marks the fourth consecutive year the vacancy rate has fallen in Sudbury coming off the 1999 peak of 11.1 per cent. Lower vacancies have occurred despite very good conditions for homebuying over the past year.
- The presence of College Boréal, Cambrian College and Laurentian University combined with this year's double cohort of students has meant greater demand for off-campus housing this fall.
- Decreased out-migration and more jobs in retail and call centres have helped the rental market.
- Employment by age data shows employment in the 15-24 age group is off over the past twelve months but has been increasing over the past three or four months.
- Net migration figures re-leased by Statistics Canada this fall show a continuing improvement in Greater Sudbury in turn helping the rental market. Out-migration, is still negative but has declined dramatically from 2900 leaving in 1998-99 to less than 400 between 2001-2002..

IN THIS ISSUE

Analysis
Market Summaries ----------1-2
Rental Outlook ----------2
Page Highlights ----------4,6,7
Statistical Tables
Vac. Rates & Rents: Selected Canadian Centres 1998-2003 ----------3
Vac. Rates & Rents by Zone and Bedroom Type ----------4
Vac. Rates & Rents by Year of Completion ----------5
Vac. Rates & Rents by Structure Size --6
Vac. Rates by Rent Range and Bedroom Type ----------7
No. of Apt. Units - Vacant & Total (Universe) By Zone & Bedroom Type 7

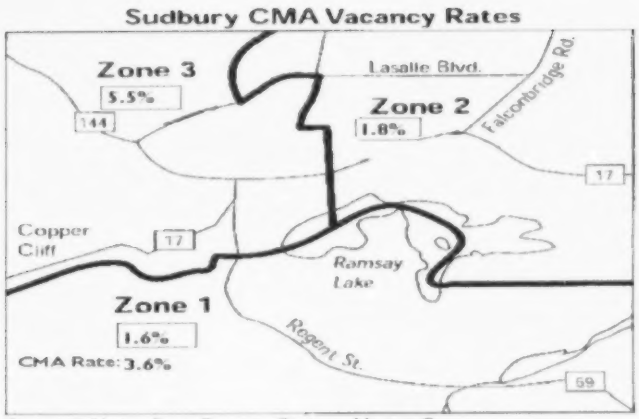
- After having the second highest vacancy rate in the country last year, Greater Sudbury sits sixth, trailing Saint John, New Brunswick and Saguenay, Quebec, tied for first with a rate of 5.2 per cent.
- Zone specific vacancy rate information always is varied in Greater Sudbury. It is true once more as Zone 1 - Lockerby continues to have the lowest vacancy rate in Greater Sudbury. Lockerby's vacancy rate of 1.6 per cent

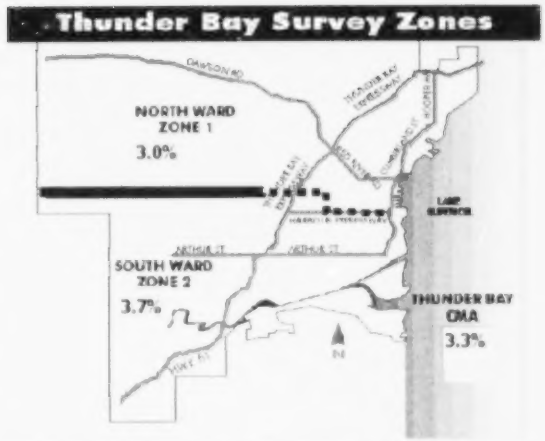
CMHC Northern Ontario Market Analyst
Warren Philp, Toll-free (877-349-3688)
Tel: (807) 343-2016 Fax: (807) 345-0696
E-mail: wphilp@cmhc-schl.gc.ca; Website: www.cmhc-schl.gc. ca.

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada





is only 0.2 per cent lower than Zone 2 – New Sudbury. All four zones of the Greater Sudbury CMA are experiences a lower vacancy rate than one year ago according to survey data.1

- The falling vacancy rate allowed for some rent increases with one bedroom units rising 2.1 per cent to $552 this October from $532 last year. Two bedroom rents rose 2.3 % to $651 per month from $647.
- The highest rents in Greater Sudbury were found again in Zone 1 and 2 respectively, areas with the lowest vacancy rates.

Thunder Bay Summary

- Vacancy rate continued to trend lower dropping to 3.3 per cent in October 2003 down from 4.7 per cent last year according to results from Canada Mortgage and Housing Corporation's (CMHC) Rental Market Survey.
- Call centre and retail sector jobs have been key to bringing down vacancy rates.The double cohort effect on enrolment at Lakehead University and Confederation College has also contributed to increased demand in the fall of 2003.
- North ward vacancies continue to be fewer than in the south ward but south ward vacancies did fall sharply this year to 3.7 per cent from 6.5 per cent last year.The vacancy rate in the north ward fell only slightly to 3.0 per cent from 3.1 per cent in 2002.
- Vacancies by bedroom type fell consistently across all bedroom types compared to one year ago in Thunder Bay.
- With the decline in the vacancy rate, increases in apartment rents have also occured.Two bedroom rents increased 2.3 per cent to $672 per month while one bedroom rents rose 3.8 per cent to $552.
- The rate decline moves Thunder Bay into ninth place among CMA's (centres with populations over 100,000) in Canada with high vacancy rates.
- Out-migration increased marginally between 2000-01 and 2001-02 and still remains negative with migrants leaving Thunder Bay but is better than the average over the latter half of the nineties.
- Thunder Bay's strong employment growth overall has helped fuel the drop in the vacancy rate over the past twelve months. 15-24 job growth is improving of late after year-over-year declines.
- The highest rents in Thunder Bay were found in Zone 1 or the North Ward, also the part of the city with the lowest vacancy rate.

2004 Rental Outlook: No New Supply Forecast Keeping Vacancy Rates Lower

No new rental construction is forecasted in either market adding to the likelihood of a fall in vacancy rates. Service and trade employment expansion continues which appeals to the prime renter age group of 18-30. Out-migration appears to also be on the decline which bodes well for continued demand. A small rise in homeownership carrying costs will prompt continued movement out of rental combating any large decline in vacancy rates. On balance, Sudbury's rate should fall to 3.3 per cent while Thunder Bay's should drop to 3.0 per cent by the fall of 2004.

Rents are forecast to rise with falling vacancy rates. After a jump in average two bedroom rents to $651 per month, Greater Sudbury rents will rise two percent in 2004 to $664 per month. Rents in Thunder Bay meanwhile, will rise 1.3 per cent in 2004 to $681 per month.

104-02621/

TABLE 1: VACANCY RATES IN PRIVATE APT STRUCTURES OF 3 UNITS AND OVER 1997-2003							
METROPOLITAN AREA	1997 October	1998 October	1999 October	2000 October	2001 October	2002 October	2003 October
ABBOTSFORD	**	**	**	**	**	2.0	2.5
CALGARY	0.5	0.6	2.8	1.3	1.2	2.9	4.4
EDMONTON	4.6	1.9	2.2	1.4	0.9	1.7	3.4
GREATER SUDBURY	7.2	9.4	11.1	7.7	5.7	5.1	3.6
HALIFAX	7.7	5.5	3.6	3.6	2.8	2.7	2.3
HAMILTON	3.1	3.2	1.9	1.7	1.3	1.6	3.0
KINGSTON	**	**	**	**	**	0.9	1.9
KITCHENER	1.9	1.5	1.0	0.7	0.9	2.3	3.2
LONDON	5.1	4.5	3.5	2.2	1.6	2.0	2.1
MONTRÉAL	5.9	4.7	3.0	1.5	0.6	0.7	1.0
OSHAWA	2.4	2.0	1.7	1.7	1.3	2.3	2.9
OTTAWA-GATINEAU	5.4	3.1	1.6	0.5	0.7	1.6	2.5
GATINEAU	9.4	6.7	4.4	1.4	0.6	0.5	1.2
OTTAWA	4.2	2.1	0.7	0.2	0.8	1.9	2.9
QUÉBEC	6.6	5.2	3.3	1.6	0.8	0.3	0.5
REGINA	1.5	1.7	1.4	1.4	2.1	1.9	2.1
SAGUENAY	4.1	4.8	4.9	4.4	4.4	4.9	5.2
ST. CATHARINES - NIAGARA	5.4	4.6	3.2	2.6	1.9	2.4	2.7
SAINT JOHN	8.2	7.3	5.2	3.4	5.6	6.3	5.2
ST. JOHN'S	16.6	15.4	9.2	3.8	2.5	2.7	2.0
SASKATOON	0.9	0.8	0.9	1.7	2.9	3.7	4.5
SHERBROOKE	7.5	7.3	7.6	4.7	2.3	1.8	0.7
THUNDER BAY	7.7	9.3	7.5	5.8	5.8	4.7	3.3
TORONTO	0.8	0.8	0.9	0.6	0.9	2.5	3.8
TROIS-RIVIÈRES	8.6	8.5	7.9	6.8	4.7	3.0	1.5
VANCOUVER	1.7	2.7	2.7	1.4	1.0	1.4	2.0
VICTORIA	3.5	3.8	3.6	1.8	0.5	1.5	1.1
WINDSOR	4.5	4.3	2.7	1.9	2.9	3.9	4.3
WINNIPEG	5.9	4.0	3.0	2.0	1.4	1.2	1.3
TOTAL (1)	4.1	3.4	2.6	1.6	1.1	1.7	2.2

(1) Weighted average of Metropolitan areas surveyed.

Table 2: Average rent of private apartments (in structures of 3 units and over) October 2003				
	Number of bedrooms			
Area	Bach	1	2	3
Abbotsford, CMA	445	537	672	*
Calgary, CMA	508	661	804	786
Charlottetown, CA	403	469	591	711
Edmonton, CMA	503	588	722	797
Gatineau, CMA	462	548	639	720
Greater Sudbury, CMA	388	524	651	729
Halifax, CMA	537	596	720	935
Hamilton, CMA	498	633	778	945
Kingston, CMA	504	627	768	890
Kitchener, CMA	517	646	754	915
London, CMA	458	586	736	912
Montréal, CMA	441	528	575	679
Oshawa, CMA	581	752	845	944
Ottawa, CMA	627	768	932	1,157
Québec, CMA	405	506	567	656
Regina, CMA	349	490	589	689
Saguenay, CMA	309	374	457	493
Saint John, CMA	373	423	504	533
Saskatoon, CMA	371	469	576	635
St. Catharines-Niagara, CMA	434	600	704	774
St. John's, CMA	467	520	607	620
Thunder Bay, CMA	421	552	672	834
Toronto, CMA	731	884	1,040	1,208
Trois-Rivières, CMA	314	382	436	493
Vancouver, CMA	654	759	965	1,116
Victoria, CMA	515	619	789	900
Windsor, CMA	494	650	776	954
Winnipeg, CMA	379	508	645	777

Table 3: Apartment Vacancy Rates By Zone and Bedroom Type Sudbury CMA										
Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1	1.9	1.6	7.4	8.2	1.3	1.3	1.8	1.3	2.5	2.5
Zone 2	2.2	1.8	**	1.3	0.7	1.8	2.2	1.9	**	**
Zone 3	8.8	5.5	16.7	12.8	9.7	6.9	7	3.1	1.5	0
Sudbury City 1-3	5.2	3.5	13	9.5	5.9	4.5	4	2.2	1.7	1.1
Zone 4	4.8	4.3	**	**	6.9	5.6	4.2	3.3	5.3	**
Sudbury CMA	**5.1**	**3.6**	**12.5**	**9.6**	**5.9**	**4.6**	**4.1**	**2.4**	**2.5**	**2.1**

Table 3a: Apartment Vacancy Rates By Zone and Bedroom Type Thunder Bay CMA										
Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
North Ward 1	3.1	3.1	**	**	2.8	2.7	2.3	3.1	**	**
South Ward 2	6.5	3.7	12.4	4.5	7.7	3.9	5.5	3.5	**	**
Thunder Bay CMA	**4.7**	**3.3**	**14.1**	**5.5**	**5.3**	**3.3**	**3.8**	**3.3**	**6.8**	**2.1**

Page Highlights

- Vacancy rates are lower in newer structures in Greater Sudbury according to Table 5 on page 5, while rates in older structures have gerally lower vacancy rates in Thunder Bay. Newer structures have better amenities and are in greater demand.
- In Greater Sudbury and Thunder Bay, the dearth of newly completed rental accommodation is evident, with no data showing up in cells for completed projects since 1995. (see Table 5)
- Rents in older structures in Greater Sudbury and Thunder Bay generally have seen larger rent increases than newer structures.

Table 4: Apartment Average Rents By Zone and Bedroom Type Sudbury CMA										
Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1	697	689	432	433	627	609	740	732	840	846
Zone 2	638	648	**	421	561	579	681	685	**	**
Zone 3	519	533	365	366	461	472	593	606	661	702
Sudbury City 1-3	598	604	387	389	519	524	663	667	752	760
Zone 4	536	557	**	**	439	521	560	570	619	**
Sudbury CMA	**590**	**598**	**387**	**388**	**513**	**524**	**647**	**651**	**719**	**728**

Table 4a: Apartment Average Rents By Zone and Bedroom Type Thunder Bay CMA										
Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
North Ward 1	650	669	**	**	567	586	684	708	**	**
South Ward 2	573	584	412	429	501	519	626	632	**	**
Thunder Bay CMA	**612**	**627**	**398**	**421**	**532**	**552**	**657**	**672**	**820**	**834**

Table 5: Apartment Vacancy Rates By Structure Year of Completion and Bedroom Type Sudbury CMA										
Year of Completion	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
No Date Available	**	**	N/A	**	**	**	**	**	N/U	N/U
Pre 1940	6.5	5.2	**	**	6.5	6	5.5	1.5	**	**
1940 - 1959	11.1	6.6	14.6	14.8	12.1	7.5	10.2	3.9	**	**
1960 - 1974	4.5	3.7	12.9	8.7	3.6	3.4	4.1	3.3	3.5	3.5
1975 - 1984	3.2	2.4	**	**	**	4.8	3.2	1	**	**
1985 - 1994	2.6	1.6	9.6	1.9	3.9	2.1	1.8	1.6	**	**
After 1995		**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	
Total	**5.1**	**3.6**	**12.5**	**9.6**	**5.9**	**4.6**	**4.1**	**2.4**	**2.5**	**2.1**

Table 5a: Apartment Vacancy Rates By Structure Year of Completion and Bedroom Type Thunder Bay CMA										
Year of Completion	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
No Date Available	**	**	**	**	**	**	**	**	N/U	N/U
Pre 1940	12.5	9.7	**	**	13.3	8.2	11.3	11.4	**	**
1940 - 1959	**	1.4	**	**	**	0.9	**	1.6	**	**
1960 - 1974	2.1	2.2	**	**	1	3.2	3.1	1.6	**	**
1975 - 1984	2.5	3	**	**	1.9	2.5	2.7	3.3	**	**
1985 - 1994	7.2	2.9	41.4	**	14.7	1.2	4.2	2.9	0	9.4
After 1995	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
Total	**4.7**	**3.3**	**14.1**	**5.5**	**5.3**	**3.3**	**3.8**	**3.3**	**6.8**	**2.1**

Table 6: Average Apartment Rents By Year of Completion and Bedroom Type Sudbury CMA										
Year of Completion	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
No Date Available	**	**	N/A	**	**	**	**	N/A	N/U	N/U
Pre 1940	466	476	**	**	432	432	522	530	**	**
1940 - 1959	471	486	363	369	430	443	534	539	**	667
1960 - 1974	587	597	397	396	538	550	618	627	718	733
1975 - 1984	718	711	**	**	**	613	782	765	**	**
1985 - 1994	672	671	420	427	581	589	700	706	**	**
After 1995	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
Total	**590**	**598**	**387**	**388**	**513**	**524**	**647**	**651**	**719**	**728**

Table 6a: Average Apartment Rents By Year of Completion and Bedroom Type Thunder Bay CMA										
Year of Completion	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
No Date Available	**	**	**	**	**	**	**	**	N/U	N/U
Pre 1940	467	494	**	**	430	466	540	552	**	**
1940 - 1959	**	520	**	**	**	483	**	599	**	**
1960 - 1974	620	630	**	**	570	579	663	674	**	**
1975 - 1984	641	656	**	**	578	592	672	687	**	848
1985 - 1994	671	672	354	**	542	565	676	685	828	843
After 1995	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
Total	**612**	**627**	**398**	**421**	**532**	**552**	**657**	**672**	**820**	**834**

Table 7: Apartment Vacancy Rates By Structure Size and Bedroom Type Sudbury CMA										
Structure Size	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
3 - 5 Units	9.7	5.8	14.8	11.3	11.3	7.3	8.9	3.8	1.6	1.5
6 - 19 Units	5.7	5	16.2	12.3	6.7	7.2	4	3	6.8	5
20 - 49 Units	4.1	2.5	5.9	6.6	6.5	3	2.7	2	4.4	0
50 - 99 Units	2.5	2.6	9.8	4.2	1	1.6	1.8	2.8	0.9	2.6
100+ Units	2.3	0.8	**	0	1.3	1.2	2.9	0.6	0.9	0.9
Total	**5.1**	**3.6**	**12.5**	**9.6**	**5.9**	**4.6**	**4.1**	**2.4**	**2.5**	**2.1**

Table 7a: Apartment Vacancy Rates By Structure Size and Bedroom Type Thunder Bay CMA										
Structure Size	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
3 - 5 Units	5.3	5.7	**	**	4.9	5.9	6.1	5.9	**	**
6 - 19 Units	9.9	4.7	**	**	12.8	4	6.6	4.9	**	**
20 - 49 Units	1.2	1	**	**	1.4	1.7	1.1	0.4	0	0
50 - 99 Units	0.6	2.4	0	0	0.4	1.6	0.7	2.9	**	**
100+ Units	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
Total	**4.7**	**3.3**	**14.1**	**5.5**	**5.3**	**3.3**	**3.8**	**3.3**	**6.8**	**2.1**

Page Highlights

- The smaller the project the higher the vacancy rates is borne out examining information found in Table 7 above with rents being generally higher (see Table 8 below) in larger projects in both Greater Sudbury and Thunder Bay. Smaller projects suffered the most as the market went through transition during the last five years. Even this year, the vacancy rate is above five per cent for 3-5plexes in Thunder Bay and Sudbury CMA's.

Table 8: Average Apartment Rents By Structure Size and Bedroom Type Sudbury CMA										
Structure Size	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
3 - 5 Units	482	498	352	350	421	428	538	541	654	681
6 - 19 Units	542	547	377	378	454	461	598	604	625	649
20 - 49 Units	613	620	412	428	526	539	671	677	695	687
50 - 99 Units	672	684	411	415	645	654	738	753	849	861
100+ Units	699	702	**	458	632	637	726	727	782	779
Total	**590**	**598**	**387**	**388**	**513**	**524**	**647**	**651**	**719**	**728**

Table 8a: Average Apartment Rents By Structure Size and Bedroom Type Thunder Bay CMA										
Structure Size	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
3 - 5 Units	529	539	**	**	460	476	566	583	**	**
6 - 19 Units	596	613	**	**	508	540	630	636	**	**
20 - 49 Units	633	649	**	**	554	568	689	711	769	815
50 - 99 Units	688	704	438	450	622	641	720	737	**	**
100+ Units	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
Total	**612**	**627**	**398**	**421**	**532**	**552**	**657**	**672**	**820**	**834**

Table 9: Apartment Vacancy Rates By Rent Range and Bedroom Type Sudbury CMA										
Rent Range	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
< $400	13.6	8.2	15.5	10.4	13.6	7	**	**	**	**
$400 - 499	7.7	6.3	9.2	6.6	8.2	7.4	5.5	3.7	**	**
$500 - 599	6.2	4.2	**	**	4	4.8	7.7	3.7	**	**
$600 - 699	3.8	2.9	N/U	**	2	1.5	4.3	3.4	2.9	0.7
$700 - 799	1.5	0.9	N/U	N/U	**	**	1.3	0.8	**	1.7
$800 +	1.6	0.7	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
Total	**5.3**	**3.7**	**12.2**	**8.5**	**6.2**	**5.0**	**4.2**	**2.5**	**2.3**	**1.8**

Table 9a: Apartment Vacancy Rates By Rent Range and Bedroom Type Thunder Bay CMA										
Rent Range	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
< $400	24.9	21.6	24.8	**	28	**	**	**	N/U	N/U
400-499	9	7.8	9.2	**	10	8.3	**	7	**	**
500-599	4.5	4.3	**	**	3.7	2.9	5.8	6.2	**	N/U
600-699	5.7	3.4	N/U	**	2.1	0.6	6.5	4.4	**	**
700-799	2.7	1.2	N/U	N/U	**	**	2.8	1.4	**	**
$800 +	2.1	4.5	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
Total	**6.1**	**4.7**	**18.0**	**10.9**	**6.9**	**5.5**	**4.9**	**3.7**	**3.3**	**7.9**

Page Highlights

- Vacancy rates in both Greater Sudbury and Thunder Bay are higher in structures with lower rents and lower in structures with higher rents according to Table 9 on page 7. Rates in projects with rents over $800 in Thunder Bay are an exception to this rule.
- As seen in Table 10, two bedroom units continue to dominate both markets. In Greater Sudbury, 56 per cent of units are two bedrooms while in Thunder Bay, 58 per cent of units are two bedroom units.

Table 10: Number of Apartment Units - Vacant and Total (Universe) By Zone and Bedroom Type Sudbury CMA										
Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1	45	2,730	10	117	11	892	20	1,558	4	162
Zone 2	42	2,357	2	158	10	557	29	1,521	**	**
Zone 3	244	4,446	57	445	121	1,755	65	2,079	0	167
Sudbury City 1-3	331	9,533	69	720	143	3,204	114	5,158	5	450
Zone 4	65	1,532	**	**	19	331	34	1,028	**	**
Sudbury CMA	396	11,065	74	776	161	3,535	149	6,186	12	567

Table 10a: Number of Apartment Units - Vacant and Total (Universe) By Zone and Bedroom Type Thunder Bay CMA										
Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
North Ward 1	84	2,804	**	**	27	984	51	1,630	**	**
South Ward 2	96	2,586	5	120	36	924	81	1,487	**	**
Thunder Bay CMA	180	5,390	10	183	63	1,908	103	3,117	4	183

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartments with three units and more, the CMHC survey also examines row houses and publicly initiated rental and co-op housing.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the co-operation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and to the entire housing industry.

Zones

The survey zones reported in this publication are identified on the map on page two.

Thunder Bay Zones

Zone 1: Thunder Bay's North Ward: Thunder Bay Census Metropolitan Area north of a line running roughly along 10th and 11th Avenues to Edward Street; then east of Edward Street to Oliver Road; then north of Oliver Road to the CMA's western boundary.

Zone 2: Thunder Bay's South Ward: Thunder Bay Census Metropolitan Area south of a line running roughly along 10th and 11th Avenues to Edward Street; then west of Edward Street to Oliver Road; then south of Oliver Road to the CMA's western boundary.

Sudbury Zones

Zone 1: - Lockerby: includes the entire area south of Ramsey Lake.
Zone 2: - New Sudbury: includes New Sudbury and Minnow Lake.
Zone 3: - Old Sudbury: includes the West End, Gatchell and Copper Cliff.
Zone 4: - Remainder Metropolitan Area: includes Valley East, Rayside-Balfour, Nickel Centre, Walden and Onaping Falls.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at any time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in the publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.

Rental apartment structure: Any building containing three or more rental dwellings which are not ground-oriented.

Rental row house structure: Any building with three or more ground-oriented rental dwellings.

Abbreviations:

** - data cannot be published due to confidentiality concerns.

N/U - no units in this category.

61918

Nord de l'Ontario

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Enquête d'octobre 2003

Grand Sudbury et Thunder Bay : taux d'inoccupation toujours en baisse

Selon les résultats de l'enquête sur les immeubles locatifs d'au moins trois logements, réalisée chaque année par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les taux d'inoccupation ont encore diminué cette année dans le Grand Sudbury et à Thunder Bay. Ils sont descendus respectivement à 3,6 % (en baisse pour la quatrième année d'affilée) et à 3,3 %. Les taux d'inoccupation ont reculé également dans les sept autres centres urbains de plus de 10 000 habitants du Nord de l'Ontario qui ont fait l'objet de l'enquête, effectuée par la SCHL durant les deux premières semaines d'octobre.

Le repli des taux d'inoccupation dans les deux régions métropolitaines de recensement (RMR) du Nord de l'Ontario est survenu durant une période où les taux hypothécaires étaient bas et ont fortement stimulé la vente d'habitations existantes. Cependant, l'accroissement de la demande de logements locatifs a largement compensé les pertes subies en raison du mouvement vers l'accession à la propriété, si bien que les taux d'inoccupation ont diminué. Bien entendu, les taux hypothécaires ont été bas partout au pays. En Ontario, dans neuf des onze RMR situées ailleurs que dans le Nord de la province, les taux d'inoccupation ont monté en raison de la forte croissance de l'emploi qui a incité les locataires à acheter une habitation **(voir le tableau 1 à la page 3)**.

Sommaire pour Sudbury

- Dans le Grand Sudbury, le taux d'inoccupation dans les immeubles locatifs comptant au moins trois logements a encore fléchi; il est passé de 5,1 %, en octobre 2002, à 3,6 %, en octobre 2003.
- C'est la quatrième baisse annuelle d'affilée enregistrée à Sudbury depuis 1999, année où le taux a culminé à 11,1 %.
- Même si tous les facteurs ont été favorables à la vente d'habitations au cours de la dernière année, le nombre de logements locatifs vacants a diminué.
- La présence du Collège Boréal, du Cambrian College et de l'Université Laurentienne, conjuguée à la double cohorte d'étudiants cette année, s'est traduite par une hausse de la demande de logements hors campus cet automne.
- Le recul de l'émigration et la croissance de l'emploi dans le commerce de détail et les centres d'appel ont favorisé le marché locatif.
- Les données sur l'emploi selon l'âge montrent que, dans le groupe des 15 à 24 ans, l'emploi a régressé au cours des douze derniers mois mais qu'il est en hausse depuis trois ou quatre mois.
- Selon les données publiées cet automne par Statistique Canada sur la migration nette, il y a eu amélioration soutenue à ce chapitre dans le Grand Sudbury, ce qui a stimulé le marché locatif. Le bilan migratoire demeure négatif, mais les pertes ont baissé considérablement : le nombre de personnes ayant quitté la région est passé de 2 900, en 1998-1999, à moins de 400, en 2001-2002.
- Après avoir affiché le deuxième taux d'inoccupation en importance au pays l'an dernier, le Grand Sudbury occupe la sixième place cette année. Saint John (N.-B.) et Saguenay (Qué.) se partagent la première place, avec un taux d'inoccupation de 5,2 %.
- Dans le Grand Sudbury, le taux d'inoccupation continue de varier selon la zone. C'est encore dans la zone 1 (Lockerby) qu'on trouve le taux le plus bas, c'est-à-dire 1,6 %, un taux inférieur de seulement 0,2 point de pourcentage à celui de la zone 2 (Nouveau Sudbury). Selon les données de l'Enquête, les taux d'inoccupation ont reculé dans les quatre zones de la RMR du Grand

SOMMAIRE

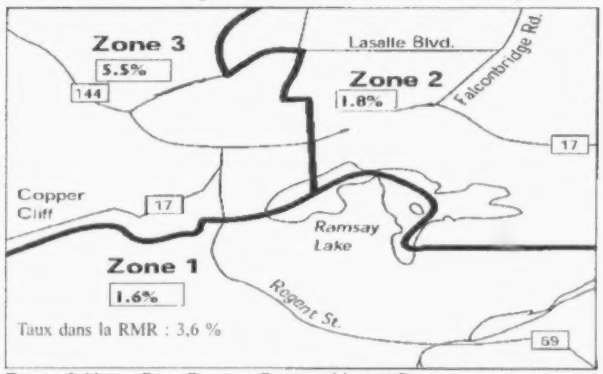
Analyse
Sommaire pour chaque marché----------1-2
Perspectives - marché locatif ----------2
Faits saillants des tableaux ----------4,6,7
Tableaux statistiques
Taux d'inocc. et loyers dans certains centres du Canada - 1998-2003 --------3
Taux d'inocc. et loyers selon la zone et le nombre de chambres ----------4
Taux d'inocc. et loyers selon l'année d'achèvement----------5
Taux d'inocc. et loyers selon le nombre de logements dans l'immeuble ----------6
Taux d'inocc. et loyers selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres -----7
App. vacants et nbre total (univers) selon la zone et le nbre de chambres ----7

SCHL – Analyse de marché – Nord de l'Ontario
Warren Philp, n° sans frais : 877-349-3688
Tél. : (807) 343-2016 Téléc. : (807) 345-0696
Courriel : wphilp@cmhc-schl.gc.ca; Web : www.cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

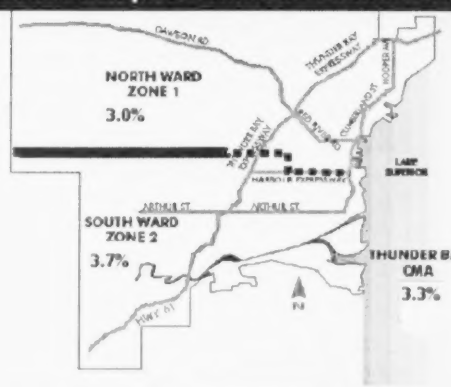
AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Taux d'inoccupation dans la RMR de Sudbury



Zone 4: Valley East, Rayside Balfour, Nickel Centre, Walden & Onaping Falls **4.3%**

Zones d'enquête - RMR de Thunder Bay



Sudbury par rapport à un an plus tôt.

- La baisse des taux d'inoccupation a permis aux propriétaires-bailleurs de majorer les loyers. Le loyer mensuel moyen des logements de une chambre s'est accru de 2,1 %, passant de 532 à 552 $ entre octobre 2002 et octobre 2003, tandis que celui des logements de deux chambres est monté de 2,3 %, passant de 647 à 651 $.
- Les loyers moyens les plus élevés ont à nouveau été enregistrés dans les zones 1 et 2, secteurs affichant les plus bas taux d'inoccupation.

Sommaire pour Thunder Bay

- Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL, le taux d'inoccupation des immeubles comptant au moins trois appartements locatifs dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Thunder Bay a diminué à nouveau, passant de 4,7 %, en octobre 2002, à 3,3 %, au même mois cette année.
- L'emploi dans les centres d'appel et le commerce de détail a beaucoup contribué à faire reculer le taux d'inoccupation. En outre, la hausse des inscriptions à l'université Lakehead et au collège Confederation, en raison de la double cohorte, a également contribué à accroître la demande à l'automne 2003.
- Dans le secteur nord, le taux d'inoccupation continue d'être plus bas que dans le secteur sud. Toutefois, dans ce dernier, le taux a beaucoup régressé; il est tombé de 6,5 %, en 2002, à 3,7 %, cette année. Dans le secteur nord, la baisse a été faible, puisque le taux y est passé de 3,1 à 3 %.
- Le taux d'inoccupation a diminué dans toutes les catégories de logements par rapport à l'an dernier.
- Le repli des taux d'inoccupation a entraîné une hausse des loyers. Le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres a progressé de 2,3 % pour atteindre 672 $, tandis que celui des logements de une chambre est monté de 3,8 % pour se situer à 552 $.
- En octobre 2003, Thunder Bay est arrivée neuvième parmi les RMR (centres de plus de 100 000 habitants) du Canada ayant les plus hauts taux d'inoccupation.
- Entre 2000-2001 et 2001-2002, l'émigration a légèrement augmenté; le bilan migratoire demeure négatif, puisque Thunder Bay continue de perdre des habitants, mais il s'est amélioré par rapport à la moyenne des années 1995 à 1999.
- À Thunder Bay, la forte croissance générale de l'emploi a contribué à la baisse du taux d'inoccupation au cours des douze derniers mois. L'emploi chez les 15 à 24 ans recommence à progresser, après avoir accuser des reculs en glissement annuel.
- Les loyers les plus chers ont été enregistrés dans la zone 1 (secteur nord) de Thunder Bay, où l'on trouvait également les plus bas taux d'inoccupation.

Perspectives pour 2004 : aucune expansion de l'offre, baisse des taux d'inoccupation

Aucune mise en chantier d'immeuble locatif n'est prévue, ni à Thunder Bay, ni à Sudbury, ce qui accroît la probabilité d'une nouvelle baisse des taux d'inoccupation. L'emploi continue de se développer dans les services et le commerce, deux secteurs qui attirent les gens de 18 à 30 ans – groupe de personnes les plus susceptibles de louer un logement. L'émigration aussi semble se replier, ce qui laisse présager une demande soutenue. La légère hausse des frais de possession ralentira le mouvement vers l'accession à la propriété chez les locataires, ce qui empêchera toute hausse prononcée des taux d'inoccupation. Par conséquent, le taux d'inoccupation moyen devrait descendre à 3,3 % à Sudbury et à 3 % à Thunder Bay d'ici octobre 2004.

Les loyers devraient augmenter avec la baisse des taux d'inoccupation. Après avoir bondi à 651 $, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres dans le Grand Sudbury montera de 2 % en 2004, pour atteindre 664 $. À Thunder Bay, il s'accroîtra de 1,3 % pour se chiffrer à 681 $.

TABLEAU 1 : TAUX D'INOCCUPATION (%) DANS LES IMMEUBLES D'INITIATIVE PRIVÉE COMPTANT AU MOINS TROIS APPARTEMENTS - DE 1997 À 2003							
RÉGION MÉTROPOLITAINE	1997 Octobre	1998 Octobre	1999 Octobre	2000 Octobre	2001 Octobre	2002 Octobre	2003 Octobre
ABBOTSFORD	**	**	**	**	**	2,0	2,5
CALGARY	0,5	0,6	2,8	1,3	1,2	2,9	4,4
EDMONTON	4,6	1,9	2,2	1,4	0,9	1,7	3,4
GRAND SUDBURY	7,2	9,4	11,1	7,7	5,7	5,1	3,6
HALIFAX	7,7	5,5	3,6	3,6	2,8	2,7	2,3
HAMILTON	3,1	3,2	1,9	1,7	1,3	1,6	3,0
KINGSTON	**	**	**	**	**	0,9	1,9
KITCHENER	1,9	1,5	1,0	0,7	0,9	2,3	3,2
LONDON	5,1	4,5	3,5	2,2	1,6	2,0	2,1
MONTRÉAL	5,9	4,7	3,0	1,5	0,6	0,7	1,0
OSHAWA	2,4	2,0	1,7	1,7	1,3	2,3	2,9
OTTAWA-GATINEAU	5,4	3,1	1,6	0,5	0,7	1,6	2,5
GATINEAU	9,4	6,7	4,4	1,4	0,6	0,5	1,2
OTTAWA	4,2	2,1	0,7	0,2	0,8	1,9	2,9
QUÉBEC	6,6	5,2	3,3	1,6	0,8	0,3	0,5
REGINA	1,5	1,7	1,4	1,4	2,1	1,9	2,1
SAGUENAY	4,1	4,8	4,9	4,4	4,4	4,9	5,2
ST. CATHARINES -NIAGARA	5,4	4,6	3,2	2,6	1,9	2,4	2,7
SAINT JOHN	8,2	7,3	5,2	3,4	5,6	6,3	5,2
ST. JOHN'S	16,6	15,4	9,2	3,8	2,5	2,7	2,0
SASKATOON	0,9	0,8	0,9	1,7	2,9	3,7	4,5
SHERBROOKE	7,5	7,3	7,6	4,7	2,3	1,8	0,7
THUNDER BAY	7,7	9,3	7,5	5,8	5,8	4,7	3,3
TORONTO	0,8	0,8	0,9	0,6	0,9	2,5	3,8
TROIS-RIVIÈRES	8,6	8,5	7,9	6,8	4,7	3,0	1,5
VANCOUVER	1,7	2,7	2,7	1,4	1,0	1,4	2,0
VICTORIA	3,5	3,8	3,6	1,8	0,5	1,5	1,1
WINDSOR	4,5	4,3	2,7	1,9	2,9	3,9	4,3
WINNIPEG	5,9	4,0	3,0	2,0	1,4	1,2	1,3
TOUTES LES RÉGIONS (1)	4,1	3,4	2,6	1,6	1,1	1,7	2,2

(1) Moyenne pondérée du taux d'inoccupation dans les régions métropolitaines ayant fait l'objet de l'enquête.

Tableau 2 : Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée (immeubles d'au moins trois log.) Octobre 2003				
		Nombre de chambres		
Région	Studios	1 ch.	2 ch.	3 ch.
RMR d'Abbotsford	445	537	672	*
RMR de Calgary	508	661	804	786
AR de Charlottetown	403	469	591	711
RMR d'Edmonton	503	588	722	797
RMR de Gatineau	462	548	639	720
RMR du Grand Sudbury	388	524	651	729
RMR de Halifax	537	596	720	935
RMR de Hamilton	498	633	778	945
RMR de Kingston	504	627	768	890
RMR de Kitchener	517	646	754	915
RMR de London	458	586	736	912
RMR de Montréal	441	528	575	679
RMR de Oshawa	581	752	845	944
RMR d'Ottawa	627	768	932	1 157
RMR de Québec	405	506	567	656
RMR de Regina	349	490	589	689
RMR de Saguenay	309	374	457	493
RMR de Saint John	373	423	504	533
RMR de Saskatoon	371	469	576	635
RMR de St. Catharines-Niagara	434	600	704	774
RMR de St. John's	467	520	607	620
RMR de Thunder Bay	421	552	672	834
RMR de Toronto	731	884	1 040	1 208
RMR de Trois-Rivières	314	382	436	493
RMR de Vancouver	654	759	965	1 116
RMR de Victoria	515	619	789	900
RMR de Windsor	494	650	776	954
RMR de Winnipeg	379	508	645	777

Tableau 3 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres RMR de Sudbury										
Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1	1,9	1,6	7,4	8,2	1,3	1,3	1,8	1,3	2,5	2,5
Zone 2	2,2	1,8	**	1,3	0,7	1,8	2,2	1,9	**	**
Zone 3	8,8	5,5	16,7	12,8	9,7	6,9	7	3,1	1,5	0
Ville de Sudbury (1-3)	5,2	3,5	13	9,5	5,9	4,5	4	2,2	1,7	1,1
Zone 4	4,8	4,3	**	**	6,9	5,6	4,2	3,3	5,3	**
RMR de Sudbury	**5,1**	**3,6**	**12,5**	**9,6**	**5,9**	**4,6**	**4,1**	**2,4**	**2,5**	**2,1**

Tableau 3a : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres RMR de Thunder Bay										
Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Secteur nord (1)	3,1	3,1	**	**	2,8	2,7	2,3	3,1	**	**
Secteur sud (2)	6,5	3,7	12,4	4,5	7,7	3,9	5,5	3,5	**	**
RMR de Thunder Bay	**4,7**	**3,3**	**14,1**	**5,5**	**5,3**	**3,3**	**3,8**	**3,3**	**6,8**	**2,1**

Faits saillants des tableaux

- Comme l'indique le tableau 5 à la page 5, les taux d'inoccupation ont diminué dans les immeubles de construction récente dans le Grand Sudbury, tandis qu'à Thunder Bay, c'est plutôt dans les immeubles plus anciens que les taux ont reculé. Les immeubles plus récents offrent davantage de commodités et sont plus recherchés par les locataires.
- Dans les deux RMR, l'absence de logements locatifs achevés récemment est évidente, puisqu'aucune donnée ne figure dans le tableau 5 dans la rangée des ensembles construits depuis 1995.
- En général, les loyers ont augmenté davantage dans les immeubles anciens que dans les immeubles plus récents, tant dans le Grand Sudbury qu'à Thunder Bay.

Tableau 4 : Loyers moyens ($) des appartements selon la zone et le nombre de chambres RMR de Sudbury										
Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1	697	689	432	433	627	609	740	732	840	846
Zone 2	638	648	**	421	561	579	681	685	**	**
Zone 3	519	533	365	366	461	472	593	606	661	702
Ville de Sudbury (1-3)	598	604	387	389	519	524	663	667	752	760
Zone 4	536	557	**	**	439	521	560	570	619	**
RMR de Sudbury	**590**	**598**	**387**	**388**	**513**	**524**	**647**	**651**	**719**	**728**

Tableau 4a : Loyers moyens ($) des appartements selon la zone et le nombre de chambres RMR de Thunder Bay										
Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Secteur nord (1)	650	669	**	**	567	586	684	708	**	**
Secteur sud (2)	573	584	412	429	501	519	626	632	**	**
RMR de Thunder Bay	**612**	**627**	**398**	**421**	**532**	**552**	**657**	**672**	**820**	**834**

Tableau 5 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres
RMR de Sudbury

Année d'achèvement	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Année non disponible	**	**	S.O.	**	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
Avant 1940	6,5	5,2	**	**	6,5	6	5,5	1,5	**	**
De 1940 à 1959	11,1	6,6	14,6	14,8	12,1	7,5	10,2	3,9	**	**
De 1960 à 1974	4,5	3,7	12,9	8,7	3,6	3,4	4,1	3,3	3,5	3,5
De 1975 à 1984	3,2	2,4	**	**	**	4,8	3,2	1	**	**
De 1985 à 1994	2,6	1,6	9,6	1,9	3,9	2,1	1,8	1,6	**	**
1995 et après		**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	A.L.U.	
Tous les logements	**5,1**	**3,6**	**12,5**	**9,6**	**5,9**	**4,6**	**4,1**	**2,4**	**2,5**	**2,1**

Tableau 5a : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres
RMR de Thunder Bay

Année d'achèvement	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Année non disponible	**	**	**	**	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
Avant 1940	12,5	9,7	**	**	13,3	8,2	11,3	11,4	**	**
De 1940 à 1959	**	1,4	**	**	**	0,9	**	1,6	**	**
De 1960 à 1974	2,1	2,2	**	**	1	3,2	3,1	1,6	**	**
De 1975 à 1984	2,5	3	**	**	1,9	2,5	2,7	3,3	**	**
De 1985 à 1994	7,2	2,9	41,4	**	14,7	1,2	4,2	2,9	0	9,4
1995 et après	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	**4,7**	**3,3**	**14,1**	**5,5**	**5,3**	**3,3**	**3,8**	**3,3**	**6,8**	**2,1**

Tableau 6 : Loyers moyens ($) des appartements selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres
RMR de Sudbury

Année d'achèvement	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Année non disponible	**	**	S.O.	**	**	**	**	S.O.	A.L.U.	A.L.U.
Avant 1940	466	476	**	**	432	432	522	530	**	**
De 1940 à 1959	471	486	363	369	430	443	534	539	**	667
De 1960 à 1974	587	597	397	396	538	550	618	627	718	733
De 1975 à 1984	718	711	**	**	**	613	782	765	**	**
De 1985 à 1994	672	671	420	427	581	589	700	706	**	**
1995 et après	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
Tous les logements	**590**	**598**	**387**	**388**	**513**	**524**	**647**	**651**	**719**	**728**

Tableau 6a : Loyers moyens ($) des appartements selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres
RMR de Thunder Bay

Année d'achèvement	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Année non disponible	**	**	**	**	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
Avant 1940	467	494	**	**	430	466	540	552	**	**
De 1940 à 1959	**	520	**	**	**	483	**	599	**	**
De 1960 à 1974	620	630	**	**	570	579	663	674	**	**
De 1975 à 1984	641	656	**	**	578	592	672	687	**	848
De 1985 à 1994	671	672	354	**	542	565	676	685	828	843
1995 et après	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	**612**	**627**	**398**	**421**	**532**	**552**	**657**	**672**	**820**	**834**

Tableau 7 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et le nombre de chambres - RMR de Sudbury										
Nbre de logements	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
De 3 à 5 logements	9,7	5,8	14,8	11,3	11,3	7,3	8,9	3,8	1,6	1,5
De 6 à 19 logements	5,7	5	16,2	12,3	6,7	7,2	4	3	6,8	5
De 20 à 49 logements	4,1	2,5	5,9	6,6	6,5	3	2,7	2	4,4	0
De 50 à 99 logements	2,5	2,6	9,8	4,2	1	1,6	1,8	2,8	0,9	2,6
100 logements et plus	2,3	0,8	**	0	1,3	1,2	2,9	0,6	0,9	0,9
Tous les logements	**5,1**	**3,6**	**12,5**	**9,6**	**5,9**	**4,6**	**4,1**	**2,4**	**2,5**	**2,1**

Tableau 7a : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et le nombre de chambres - RMR de Thunder Bay										
Nbre de logements	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
De 3 à 5 logements	5,3	5,7	**	**	4,9	5,9	6,1	5,9	**	**
De 6 à 19 logements	9,9	4,7	**	**	12,8	4	6,6	4,9	**	**
De 20 à 49 logements	1,2	1	**	**	1,4	1,7	1,1	0,4	0	0
De 50 à 99 logements	0,6	2,4	0	0	0,4	1,6	0,7	2,9	**	**
100 logements et plus	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	**4,7**	**3,3**	**14,1**	**5,5**	**5,3**	**3,3**	**3,8**	**3,3**	**6,8**	**2,1**

Faits saillants des tableaux

- Dans le Grand Sudbury comme à Thunder Bay, on constate que plus l'ensemble de logements est petit, plus le taux d'inoccupation est élevé (voir le tableau 7), et que les loyers augmentent avec la taille de l'immeuble (voir le tableau 8). Durant la transition qu'a connue le marché locatif ces cinq dernières années, ce sont surtout les petits ensembles qui ont souffert. Même cette année, le taux d'inoccupation des immeubles de trois à cinq logements était supérieur à 5 % dans les deux RMR.

Tableau 8 : Loyers moyens ($) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et le nombre de chambres - RMR de Sudbury										
Nbre de logements	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
De 3 à 5 logements	482	498	352	350	421	428	538	541	654	681
De 6 à 19 logements	542	547	377	378	454	461	598	604	625	649
De 20 à 49 logements	613	620	412	428	526	539	671	677	695	687
De 50 à 99 logements	672	684	411	415	645	654	738	753	849	861
100 logements et plus	699	702	**	458	632	637	726	727	782	779
Tous les logements	**590**	**598**	**387**	**388**	**513**	**524**	**647**	**651**	**719**	**728**

Tableau 8a : Loyers moyens ($) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et le nombre de chambres - RMR de Thunder Bay										
Nbre de logements	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
De 3 à 5 logements	529	539	**	**	460	476	566	583	**	**
De 6 à 19 logements	596	613	**	**	508	540	630	636	**	**
De 20 à 49 logements	633	649	**	**	554	568	689	711	769	815
De 50 à 99 logements	688	704	438	450	622	641	720	737	**	**
100 logements et plus	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	**612**	**627**	**398**	**421**	**532**	**552**	**657**	**672**	**820**	**834**

Tableau 9 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres RMR de Sudbury										
Fourchette de loyers	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Moins de 400 $	13,6	8,2	15,5	10,4	13,6	7	**	**	**	**
De 400 à 499 $	7,7	6,3	9,2	6,6	8,2	7,4	5,5	3,7	**	**
De 500 à 599 $	6,2	4,2	**	**	4	4,8	7,7	3,7	**	**
De 600 à 699 $	3,8	2,9	A.L.U.	**	2	1,5	4,3	3,4	2,9	0,7
De 700 à 799 $	1,5	0,9	A.L.U.	A.L.U.	**	**	1,3	0,8	**	1,7
800 $ et plus	1,6	0,7	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	**5,3**	**3,7**	**12,2**	**8,5**	**6,2**	**5,0**	**4,2**	**2,5**	**2,3**	**1,8**

Tableau 9a : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres RMR de Thunder Bay										
Fourchette de loyers	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Moins de 400 $	24,9	21,6	24,8	**	28	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
De 400 à 499 $	9	7,8	9,2	**	10	8,3	**	7	**	**
De 500 à 599 $	4,5	4,3	**	**	3,7	2,9	5,8	6,2	**	A.L.U.
De 600 à 699 $	5,7	3,4	A.L.U.	**	2,1	0,6	6,5	4,4	**	**
De 700 à 799 $	2,7	1,2	A.L.U.	A.L.U.	**	**	2,8	1,4	**	**
800 $ et plus	2,1	4,5	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	**6,1**	**4,7**	**18,0**	**10,9**	**6,9**	**5,5**	**4,9**	**3,7**	**3,3**	**7,9**

Faits saillants des tableaux

- Dans le Grand Sudbury et à Thunder Bay, les taux d'inoccupation sont plus élevés dans les immeubles affichant les loyers les plus bas que dans les immeubles où les loyers sont chers (voir le tableau 9 à la page 7). Seule exception : les ensembles où les logements se louent plus de 800 $, à Thunder Bay.
- Le tableau 10 montre que les logements de deux chambres continuent de dominer le marché dans les deux RMR. Ces logements représentent respetivement 56 % et 58 % de l'univers locatif dans le Grand Sudbury et à Thunder Bay.

Tableau 10 : Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers) selon la zone et le nombre de chambres - RMR de Sudbury										
Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1	45	2 730	10	117	11	892	20	1 558	4	162
Zone 2	42	2 357	2	158	10	557	29	1 521	**	**
Zone 3	244	4 446	57	445	121	1 755	65	2 079	0	167
Ville de Sudbury (1-3)	331	9 533	69	720	143	3 204	114	5 158	5	450
Zone 4	65	1 532	**	**	19	331	34	1 028	**	**
RMR de Sudbury	396	11 065	74	776	161	3 535	149	6 186	12	567

Tableau 10a : Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers) selon la zone et le nombre de chambres - RMR de Thunder Bay										
Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Secteur Nord (1)	84	2 804	**	**	27	984	51	1 630	**	**
Secteur Sud (2)	96	2 586	5	120	36	924	81	1 487	**	**
RMR de Thunder Bay	180	5 390	10	183	63	1 908	103	3 117	4	183

MÉTHODE D'ENQUÊTE

En octobre chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) réalise l'Enquête sur les logements locatifs pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. Il s'agit d'une enquête-échantillon menée dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Pour être inclus dans l'univers de l'Enquête, les immeubles neufs doivent être sur le marché depuis au moins trois mois. Bien que le présent rapport concerne principalement les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements autonomes ou plus, l'Enquête de la SCHL vise aussi les maisons en rangée, les ensembles de logements d'initiative publique et les coopératives.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être réalisée sans la coopération de nombreux propriétaires et gestionnaires immobiliers de toutes les régions du Canada. Nous apprécions grandement leur dévouement et l'aide qu'ils nous apportent en fournissant l'information exacte en temps voulu. Nous espérons sincèrement que ces clients et tout le secteur de l'habitation profiteront des résultats de ce travail.

Zones

Les zones d'enquête dont il est question dans la présente publication figurent sur les cartes en page deux.

Zones - Thunder Bay

Zone 1 : Secteur nord de Thunder Bay. Partie de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Thunder Bay située au nord d'une ligne longeant approximativement la 10e et la 11e Avenue jusqu'à la rue Edward; ensuite à l'est de la rue Edward jusqu'au chemin Oliver; puis au nord du chemin Oliver jusqu'à la limite ouest de la RMR.

Zone 2 : Secteur sud de Thunder Bay. Partie de la RMR de Thunder Bay située au sud d'une ligne longeant approximativement la 10e et la 11e Avenue jusqu'à la rue Edward; ensuite à l'ouest de la rue Edward jusqu'au chemin Oliver; puis au sud du chemin Oliver jusqu'à la limite ouest de la RMR.

Zones - Sudbury

Zone 1 : Lockerby. Englobe tout le secteur au sud du lac Ramsey.

Zone 2 : Nouveau Sudbury. Comprend le Nouveau Sudbury et le quartier de Minnow Lake.

Zone 3 : Vieux Sudbury. Intègre le West End, Gatchell et Copper Cliff.

Zone 4 : Reste de la RMR. Englobe Valley East, Rayside-Balfour, Nickel Centre, Walden et Onaping Falls.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré inoccupé si, au moment de l'enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

Loyer : Les données sur le loyer indiquent le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel signalé pour chaque logement. Les chiffres sur le loyer moyen indiqués dans la publication représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services offerts.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant au moins trois logements offerts en location qui n'ont pas d'entrée privée.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location avec entrée privée.

Symboles/abbreviations

** - Donnée non fournie pour raison de confidentialé

A.L.U. - Aucun logement dans l'univers